

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage

39/2016

Datum

03.03.2016

Beschlussvorlagezur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat**zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: Musikschule Sanierung, Planungsbeschluss

Bezug: Vorlagen 175/2015, 322/2015

Anlagen: 1 Pläne

Beschlussantrag:

1. Die Musikschule wird auf Grundlage der in Vorlage 322/2015 vorgelegten Planung saniert (Planungsbeschluss). Die Alternative Neubau wird nicht weiter verfolgt.

2. Die Architektenleistung wird europaweit nach VOF ausgeschrieben. Das Planungsteam wird durch bewährte Fachplaner ergänzt. Die Vergabe erfolgt stufenweise zunächst bis Leistungsphase 4 HOAI (Baugesuchsplanung).

3. Der Sperrvermerk über 50.000 € bei HHst. 2.3330.9450.000-1000 Sanierung/Neubau Musikschule gemäß Vorlage 811a/2013 wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Gesamtinvestitionsbedarf	HH-Reste	2016	2017	2018	2019	2020
Vermögenshaushalt – Veranschlagung nach Haushaltsplan 2016								
Sanierung/ Neubau Musikschule	2.3330.9450.000-1000	4.050.000 €	234.786,95 €	0 €	600.000 €	1.150.000 €	0 €	2.000.000 €
Vermögenshaushalt – Veranschlagung nach Vorlage								
Sanierung/ Neubau Musikschule	2.3330.9450.000-1000	4.700.000 €	234.786,95 €	0 €	300.000 €	3.300.000 €	800.000 €	0 €
Mehrausgaben:		650.000 €		0 €	-300.000 €	2.150.000 €	800.000 €	-2.000.000 €

Ziel:

Entscheidung für die Planvariante „Sanierung“, Erarbeitung der Baugesuchsunterlagen zum Baubeschluss und Sicherstellung des Schulbetriebs bis zum Baubeginn.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Planvariante „Sanierung“ wurde intensiv untersucht und in der Berichtsvorlage 322/2015 dargestellt. Sie wurde auch der Planvariante „Neubau“ gegenübergestellt. Für die bauliche Umsetzung der Sanierung und zur Sicherstellung des Betriebs sind nun die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

Der schlechte bauliche Zustand der Musikschule ist bekannt und wurde mehrfach im Gemeinderat und bei Ortsbesichtigungen kommuniziert. Aufgrund der konstruktiven und der brandschutztechnischen Defizite besteht akuter Handlungsbedarf. Auf die Vorgängervorlagen wird inhaltlich verwiesen. Im Zusammenhang mit der Projektpriorisierung der Vorlage 41/2016 konnte eine Strategie entwickelt werden, die eine rasche Sanierung des Gebäudes ermöglicht.

2.1 Sanierung statt Neubau

Die Voruntersuchungen des Bestandsgebäudes weisen nach, dass eine Sanierung mit Erweiterung (Integration des bisherigen Schlagzeugpavillons) technisch sinnvoll, wirtschaftlich und nachhaltig ist.

a) Das Gebäude ist konstruktiv in einem erhaltungswürdigen Zustand, statische Mängel sind zwar vorhanden, aber mit verhältnismäßigem Aufwand zu beseitigen.

b) Die Kosten der Sanierung mit Erweiterung werden auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen auf 4,7 Mio. € geschätzt. Ein Neubau incl. dem Neubau eines Kindergartens würde

Kosten von über 9 Mio. € verursachen.

c) die bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes können mit vertretbarem Aufwand so verbessert werden, dass ein sparsamer Betrieb möglich wird.

d) Das geforderte Raumprogramm kann durch relativ geringe Veränderungen der Raumzuschnitte realisiert werden. Dadurch entstehen optimale Unterrichtsbedingungen. Die akustisch und räumlich besonders qualitätsvolle Aula kann erhalten und in die Sanierung einbezogen werden. Der Kindergarten kann weiter genutzt werden.

2.2 Brandschutz und baurechtliche Situation

Im Jahr 2012 wurden Brandschutzmaßnahmen durchgeführt, um die größten Defizite zu beseitigen. Schon damals ging man von einer baldigen Gesamtsanierung aus, in deren Rahmen das erarbeitete Brandschutzkonzept umgesetzt worden wäre. Mit dieser Sanierung konnte bis heute nicht begonnen werden, so dass bedeutsame Brandschutzdefizite bisher nicht komplett beseitigt sind. Inzwischen wurde eine weitere Frist bis 31.12.2016 gesetzt um diese Defizite zu beseitigen. Bei den erforderlichen Maßnahmen handelt es sich im Wesentlichen um die Herstellung von Brandabschnitten und den Einbau einer Brandmeldeanlage.

2.3 Sanierungskonzeption

Die Sanierung des Gebäudes ist nicht nur wegen der Brandschutzthematik dringend. Das Gebäude ist insgesamt in einem sich schnell verschlechternden baulichen Zustand. Es sind bereits konstruktive Bauteile wie Betonstützen und die Dachkonstruktion angegriffen. Auch ist der Schlagzeugpavillon abbruchreif, eine weitere Nutzung sollte niemand mehr zugemutet werden.

Für eine nachhaltige und wirtschaftliche Lösung ist ein Gesamtkonzept entwickelt worden, welches das ganze Gebäude, alle Nutzungseinheiten und alle Belange umfasst. So soll neben den konstruktiven Schäden auch der Brandschutz und die energetischen Belange auf Stand gebracht werden. Ebenso soll das erforderliche Raumprogramm durch Veränderung der Grundrisse und Integration der Flächen für den Schlagzeugunterricht hergestellt werden.

Die Verwaltung möchte damit eine Sanierung „in einem Zug“ durchführen und gleichzeitig bis zum Baubeginn den Betrieb sicherstellen. Sie schlägt folgendes Sanierungskonzept vor:

Baustein I im Zeitraum 4/2016 bis 12/2016:

Durchführung der dringlichst erforderlichen Brandschutzmaßnahmen (Brandabschnitte, Brandmeldeanlage) um den Schulbetrieb auch während der Baumaßnahme zu ermöglichen.

Baustein II im Zeitraum 1/2017 bis 12/2017:

Durchführung des VOF-Verfahrens, Sanierungsplanung, Baubeschluss im Gemeinderat, Freigabe zur Umsetzung, Ausführungsplanung und Ausschreibung.

Baustein III im Zeitraum 11/2017 bis ca. 06/2019:

Bauliche Umsetzung bei laufendem Schulbetrieb.

Der Schlagzeugunterricht wird entweder durch kleinere bauliche Maßnahmen im Schlagzeugpavillon bis zu dessen Abbruch oder durch Unterbringung in angemieteten externen Räumen ermöglicht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Sanierung der Musikschule wird durchgeführt und im Gegensatz zur Finanzplanung 2016 nicht in zwei Abschnitten sondern in einem Zuge in den Jahren 2017 bis 2019 ermöglicht. Hierzu wird die Finanzierung umgestellt und verstärkt. Die Variante Neubau wird nicht weiter verfolgt. Zur Auswahl der Architekten wird ein europaweites Vergabeverfahren nach VOF durchgeführt. Der Schlagzeugpavillon wird abgerissen, die Fläche wird in einer Erweiterung des Bestandsgebäudes untergebracht. Das weiter ausgearbeitete Planungskonzept wird dem Gemeinderat zusammen mit der Kostenberechnung im Oktober 2017 zum Baubeschluss vorgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird bei laufendem Schulbetrieb durchgeführt.

4. Lösungsvarianten

4.1 Statt einer Sanierung des Bestandsgebäudes wird ein Neubau auf einem noch zu bestimmenden Grundstück erstellt. Die Fläche der heutigen Musikschule wird einer Wohnbaunutzung zugeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Musikschule Grundstücke zu suchen und städtebauliche Entwürfe hierfür zu entwickeln. Auch für den Neubau des entfallenden Kindergartens werden Konzepte und Flächen entwickelt. Die Kosten und die Einnahmen durch Vermarktung der frei werdenden Flächen werden ermittelt. Zur Sicherstellung des Schulbetriebs werden die notwendigen Brandschutzmaßnahmen im Bestandsgebäude durchgeführt.

4.2 Die Sanierung der Musikschule wird auf Grundlage des Finanzplanes 2016 in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2018 und 2020 ff durchgeführt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Auf der Haushaltsstelle 2.3330.9450.000-1000 stehen bisher 300.000 € zur Verfügung. Damit kann der oben beschriebene Baustein I finanziert werden.

Die Gesamtkosten des Projekts werden derzeit auf 4.700.000 € geschätzt. Im Finanzplan 2016 bis 2020 ff sind 4.050.000 € in zwei Bauabschnitten finanziert: Bis zum Jahr 2018 stehen 2.050.000 € zur Verfügung, im Jahr 2020 ff ist ein weiterer Teilbetrag in Höhe von 2.000.000 € eingeplant.

Die Dringlichkeit des Projekts und die Durchführung in einem Bauabschnitt erfordern eine Umstellung und Verstärkung der Finanzierung. Benötigt werden auf Grundlage der bisherigen Kostenschätzung folgende Teilbeträge: Im Jahr 2017 anstatt der bisher vorgesehenen 600.000 € ein Betrag in Höhe von 300.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 3,3 Mio. €, im Jahr 2018 einen Betrag von 3,3 Mio. € und im Jahr 2019 einen weiteren Betrag in Höhe von 800.000 € (Gesamtbetrag 2016 bis 2019: 4,7 Mio. €). Die genauen Beträge werden im Rahmen der weiteren Planung und einer Kostenberechnung ermittelt und zum Baubeschluss dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.